



## DEPARTEMENT

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

AIN

## DU CONSEIL MUNICIPAL

## COMMUNE DE CHANAY

Séance du 06 avril 2023

Conseillers

En exercice : 13

Ayant pris part à la

Délibération : 12

Convocation : 29/03/2023

L'an deux mil vingt-trois, le six avril, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Madame Elisabeth JEAMBENOIT, Maire suppléante.

**Présents :** Bornard J. - Chapuis R. - Chivot D. - Jeambenoit E. - Jouhaud L. - Le Carff C. - Noel F. - Ticky Monekosso H.

**Absents représentés :** Tournillac C. représentée par Le Carff C.  
Picot S. représenté par Jouhaud L.  
Prigent C. représenté par Chapuis R.  
Rebucini C. représenté par Jeambenoit E.

**Absent excusé :** Roux C.

**Secrétaire de Séance :** Chapuis Robert

Délibération : 2023-014**Objet : EPF - Convention de portage foncier et convention de mise à disposition - MGEN.**

Mme la Maire suppléante rappelle la délibération n°2022-045 du 13 décembre 2022 portant déclaration d'intention sur la résiliation anticipée du bail emphytéotique qui lie la commune à la MGEN.

Comme prévu dans la délibération précitée, un accompagnement a été demandé à l'Etablissement Public Foncier de l'Ain afin d'anticiper la reprise du bail emphytéotique ainsi que pour acquérir quelques parcelles appartenant à la MGEN ; acquisition qui permettrait de développer davantage l'OAP dénommée « Champ de Chêne » inscrite au PLUiH.

Afin de rappeler et de synthétiser l'ensemble de ces potentielles acquisitions et de reprise, Mme la Maire suppléante procède à un listing des parcelles :

| Parcelles sous bail emphytéotique<br>OAP « Champ de Chêne » |        |                       |
|-------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|
| Section                                                     | Numéro | Superficie            |
| AM                                                          | 105    | 330 m <sup>2</sup>    |
|                                                             | 109    | 1 498 m <sup>2</sup>  |
|                                                             | 110    | 600 m <sup>2</sup>    |
|                                                             | 138    | 11 853 m <sup>2</sup> |
|                                                             | 139    | 16 745 m <sup>2</sup> |
|                                                             | 140    | 18 m <sup>2</sup>     |
|                                                             | 141    | 14 m <sup>2</sup>     |
|                                                             | 142    | 61 m <sup>2</sup>     |
|                                                             | 143    | 36 m <sup>2</sup>     |
|                                                             | 144    | 297 m <sup>2</sup>    |
| Total                                                       |        | 31 452 m <sup>2</sup> |

Ces tènements, partiellement bâtis sont composés comme suit :  
Bloc médical,  
Galerie reliant le pavillon Sud,  
Pavillon Sud,  
Salle de spectacle,  
Trois villas,  
Plusieurs parcelles nues,  
Plusieurs parcelles jouxtant les parcelles situées sur l'emprise du bail emphytéotique

| Parcelles propriétés MGEN |        |                      |
|---------------------------|--------|----------------------|
| Section                   | Numéro | Superficie           |
| AM                        | 99     | 477 m <sup>2</sup>   |
|                           | 189    | 203 m <sup>2</sup>   |
|                           | 191    | 99 m <sup>2</sup>    |
|                           | 219    | 1 511 m <sup>2</sup> |
|                           | 308    | 325 m <sup>2</sup>   |
|                           | 108    | 359 m <sup>2</sup>   |
|                           | 309    | 266 m <sup>2</sup>   |
|                           | Total  | 3 240 m <sup>2</sup> |

En ce sens et au vu de la réception des différentes conventions prévues à cet effet par l'EPF, il convient de déterminer les modalités de portage foncier et de mise à disposition.

La Maire suppléante donne lecture des conventions de portage et de mise à disposition qui ont été transmises aux Elus par mail le 4 avril 2023.

Délibération publiée sur le site internet de la commune le 11 avril 2023.

**Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance des conventions :**

- Approuve les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition des biens mentionnés dans la convention de portage foncier ;
- Accepte les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain, en particulier, le mode de portage de l'opération et les modalités financières détaillés dans la convention de portage foncier ;
- Approuve les termes de la convention de mise à disposition de l'EPF de l'Ain et en accepte les modalités,
- Autorise la Maire suppléante à signer tous les actes, conventions ou avenants nécessaires à l'application de la présente délibération.

**ADOPTÉ :**

à l'unanimité des membres  
présents et représentés

Ainsi fait et délibéré

Les jours mois et ans que dessus,

La Maire suppléante,  
Elisabeth JEAMBENOIT



Le secrétaire de séance,  
Robert CHAPUIS



## CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

### ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier de l'Ain (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social et ses bureaux situés à l'adresse suivante : "Le Manoir" - 26 bis, avenue Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

Représenté par Monsieur Pierre MORRIER, Directeur de l'Etablissement, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de délibérations du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2007 et du 17 mars 2010.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme.

désigné ci-après par "L'EPF de l'Ain"

### ET :

La commune de CHANAY, représentée par sa 1<sup>ère</sup> adjointe en exercice, Madame Elisabeth JEAMBENOIT, demeurant professionnellement : Mairie de CHANAY – 32, route de Seyssel – 01420 CHANAY

désignée ci-après par "La Commune"

### IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans sa séance en date du 28 février 2023, le Conseil d'Administration de l'EPF de l'Ain a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un tènement sis sur la commune de CHANAY, composé des parcelles cadastrées suivantes :

|                                   | N° de Parcelle | Nature terrain | Lieudit             | Superficie            |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| Parcelles sous bail emphytéotique | AM n°105       | bâti           | Village de Chanay   | 330 m <sup>2</sup>    |
|                                   | AM n°109       | bâti           | Village de Chanay   | 1 498 m <sup>2</sup>  |
|                                   | AM n°110       | nu             | Village de Chanay   | 600 m <sup>2</sup>    |
|                                   | AM n°138       | bâti           | 2, rue de la Burlas | 11 853 m <sup>2</sup> |
|                                   | AM n°139       | nu             | Champ de Chêne      | 16 745 m <sup>2</sup> |
|                                   | AM n°140       | nu             | Champ de Chêne      | 18 m <sup>2</sup>     |
|                                   | AM n°141       | nu             | Champ de Chêne      | 14 m <sup>2</sup>     |
|                                   | AM n°142       | nu             | Champ de Chêne      | 61 m <sup>2</sup>     |
|                                   | AM n°143       | nu             | Champ de Chêne      | 36 m <sup>2</sup>     |
|                                   | AM n°144       | nu             | Champ de Chêne      | 297 m <sup>2</sup>    |
| Parcelles en pleine propriété     | AM n°99        | nu             | Village de Chanay   | 477 m <sup>2</sup>    |
|                                   | AM n°189       | nu             | Village de Chanay   | 203 m <sup>2</sup>    |
|                                   | AM n°191       | nu             | Village de Chanay   | 99 m <sup>2</sup>     |
|                                   | AM n°219       | nu             | Village de Chanay   | 1 511 m <sup>2</sup>  |



|                               |          |      |                   |                       |
|-------------------------------|----------|------|-------------------|-----------------------|
| Parcelles en pleine propriété | AM n°308 | bâti | Village de Chanay | 325 m <sup>2</sup>    |
|                               | AM n°108 | nu   | Village de Chanay | 359 m <sup>2</sup>    |
|                               | AM n°309 | bâti | Village de Chanay | 266 m <sup>2</sup>    |
| Superficie totale             |          |      |                   | 34 692 m <sup>2</sup> |

Il s'agit d'un tènement immobilier composé d'un bloc médical, d'une salle des fêtes, d'un pavillon, d'une galerie reliant le bloc médical au pavillon, de 3 villas et de plusieurs parcelles de terrain nu. La salle des fêtes, le pavillon et la galerie reliant le bloc médical au pavillon seront démolis par la MGEN avant la signature de l'acte définitif de vente.

Cette acquisition permettra à la Commune de développer son projet de création de logements en mixité sociale dans le cadre de l'OAP S9 « Champ de Chêne ».

Cette acquisition est réalisée par l'EPF de l'Ain moyennant le prix de 470 000 € HT comprenant les parcelles sous bail emphytéotique à hauteur de 400 000 € HT et les parcelles en pleine propriété à hauteur de 70 000 € HT (frais de notaire et autres en sus).

### MODALITES D'INTERVENTION

Conformément au règlement intérieur tel qu'approuvé par le Conseil d'administration de l'EPF de l'Ain, les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain et le mode de portage pour cette opération sont définis comme suit :

- La Commune s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, sans condition, à la fin de la période de portage, les biens objet des présentes.
- Lorsque le bien acquis est libre de toute occupation, il sera mis à disposition de la Commune par convention et cette dernière pourra le louer à titre gratuit ou onéreux avec l'accord préalable de l'EPF de l'Ain. La gestion du bien sera assurée par la Commune sous son entière responsabilité.
- Lorsque le bien acquis comporte des locataires en place ou futurs, les loyers seront perçus directement par la Commune dans le cadre d'une convention de mise à disposition. La gestion du bien sera assurée par la Commune sous son entière responsabilité.
- En outre, la Commune sera dépositaire des éventuels dépôts de garantie et sera expressément autorisée à percevoir directement lesdits dépôts de garantie au moment de l'acquisition du bien par l'EPF de l'Ain.
- La Commune s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF de l'Ain.
- La Commune s'engage à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF de l'Ain.
- La Commune, ou ses ayants-droits, s'engagent à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF de l'Ain et s'engagent :

➤ À rembourser à l'EPF de l'Ain la valeur du stock au terme des 6 années de portage.

Possibilité de prolonger la durée de portage de deux, quatre, six ou huit ans selon les conditions prévues par le règlement intérieur susmentionné, dans la limite de douze ans de portage. Un simple avenant à la présente convention devra être régularisé, sans nécessité d'une nouvelle délibération.

La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaires, les frais de géomètre, les indemnités des locataires en place, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) non déductible pour l'EPF de l'Ain, les travaux donnant de la valeur au bien, ainsi que tous les frais avancés par l'EPF de l'Ain bonifiant le stock.



- Au paiement à l'EPF de l'Ain, chaque année, à la date d'anniversaire de la signature de l'acte de vente, des frais de portage correspondant à 1,50% HT l'an, du capital restant dû.  
Le capital restant dû comprend : le prix en principal du bien payé par l'acquéreur, les frais de notaire, les impôts, les taxes autres que la taxe foncière, les charges de propriété, l'ensemble des frais en lien avec la démolition de tout ou partie du bâti, les travaux réalisés dans le cadre de la bonne gestion du bien et plus généralement toutes les dépenses liées à la gestion du bien pendant la durée du portage par l'EPF de l'Ain.
- Au remboursement immédiat de tous les frais supportés par l'EPF de l'Ain au titre des frais annexes non stockés tels que la taxe sur les logements vacants, des charges de propriété, menus travaux, frais d'avocats ...
- La revente du bien, au profit de la Commune ou de tout organisme désigné par ses soins, interviendra avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente.
- La présente convention vaut promesse d'achat et de vente entre les parties. La présente convention prendra effet au jour de la signature, par le Directeur de l'EPF de l'Ain, de l'acte authentique d'acquisition.
- Toute demande d'intervention de l'EPF de l'Ain par une Collectivité emporte automatiquement autorisation de cette dernière de publier sur le Site Internet, dans la rubrique "réalisations", les acquisitions réalisées dans le cadre de cette opération. Cependant, la Collectivité qui, pour quelque raison que ce soit, ne souhaite pas de publicité autour de l'opération, devra en faire la demande expresse auprès de l'Établissement. Sachant que seules les surfaces et la nature du projet pourront être divulguées, et que toute indication de prix sera proscrite. Par ailleurs, lorsqu'un projet d'aménagement futur a été validé en cours de portage, il pourra, après accord de la Collectivité, également être publié sur le site.

Le Conseil Municipal, par délibération du ....., a décidé :

- o d'approuver les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus.
- o d'accepter les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières.
- o de charger Madame la 1<sup>ère</sup> Adjointe, de signer tous les actes et conventions, avenants nécessaires à l'application de la délibération ci-avant mentionnée.

Fait le .....

Monsieur Pierre MORRIER  
Directeur de l'EPF de l'Ain

Madame Elisabeth JEAMBENOIT  
1<sup>ère</sup> adjointe de la mairie de CHANAY



## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

### ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de l'Ain (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social et ses bureaux sis 26 bis, av. Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

Cet établissement a été créé en application des articles L. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, de l'article 1607 bis du Code général des impôts et de l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation, suivant arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2006.

Représenté par Monsieur Pierre MORRIER, Directeur, nommé à ses fonctions par délibérations du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2007 et du 17 mars 2010,

Et spécialement habilité à signer les présentes en vertu de la délibération du Conseil d'administration en date du 14 décembre 2018,

Désigné ci-après par "L'EPF de l'Ain".

### ET :

La commune de CHANAY, représentée par sa 1<sup>ère</sup> adjointe en exercice, Madame Elisabeth JEAMBENOIT, demeurant professionnellement : Mairie de CHANAY – 32, route de Seyssel – 01420 CHANAY

Désignée ci-après par "La Commune".

Il est préalablement exposé ce qui suit :

L'EPF de l'Ain doit prochainement acquérir un tènement immobilier, sis « *Village de CHANAY* » sur la commune de CHANAY, appartenant à la MGEN, cadastré :

|                                   | N° de Parcelle | Nature terrain | Lieudit                    | Superficie            |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|-----------------------|
| Parcelles sous bail emphytéotique | AM n°105       | bâti           | <i>Village de Chanay</i>   | 330 m <sup>2</sup>    |
|                                   | AM n°109       | bâti           | <i>Village de Chanay</i>   | 1 498 m <sup>2</sup>  |
|                                   | AM n°110       | nu             | <i>Village de Chanay</i>   | 600 m <sup>2</sup>    |
|                                   | AM n°138       | bâti           | <i>2, rue de la Burlas</i> | 11 853 m <sup>2</sup> |
|                                   | AM n°139       | nu             | <i>Champ de Chêne</i>      | 16 745 m <sup>2</sup> |
|                                   | AM n°140       | nu             | <i>Champ de Chêne</i>      | 18 m <sup>2</sup>     |
|                                   | AM n°141       | nu             | <i>Champ de Chêne</i>      | 14 m <sup>2</sup>     |
|                                   | AM n°142       | nu             | <i>Champ de Chêne</i>      | 61 m <sup>2</sup>     |
|                                   | AM n°143       | nu             | <i>Champ de Chêne</i>      | 36 m <sup>2</sup>     |
|                                   | AM n°144       | nu             | <i>Champ de Chêne</i>      | 297 m <sup>2</sup>    |



|                               |          |      |                   |                       |
|-------------------------------|----------|------|-------------------|-----------------------|
| Parcelles en pleine propriété | AM n°99  | nu   | Village de Chanay | 477 m <sup>2</sup>    |
|                               | AM n°189 | nu   | Village de Chanay | 203 m <sup>2</sup>    |
|                               | AM n°191 | nu   | Village de Chanay | 99 m <sup>2</sup>     |
|                               | AM n°219 | nu   | Village de Chanay | 1 511 m <sup>2</sup>  |
|                               | AM n°308 | bâti | Village de Chanay | 325 m <sup>2</sup>    |
|                               | AM n°108 | nu   | Village de Chanay | 359 m <sup>2</sup>    |
|                               | AM n°309 | bâti | Village de Chanay | 266 m <sup>2</sup>    |
| Superficie totale             |          |      |                   | 34 692 m <sup>2</sup> |

Il s'agit d'un tènement immobilier composé d'un bloc médical, d'une salle des fêtes, d'un pavillon, d'une galerie reliant le bloc médical au pavillon, de 3 villas et de plusieurs parcelles de terrain nu.  
La salle des fêtes, le pavillon et la galerie reliant le bloc médical au pavillon seront démolis par la MGEN avant la signature de l'acte définitif de vente.

Cette acquisition intervient à la demande de la commune de CHANAY, qui par convention s'engage à racheter ce tènement immobilier à l'EPF de l'Ain au terme d'un portage de 6 années.

Afin de permettre une gestion efficace et à coûts minimisés, il est convenu que l'EPF de l'Ain met à disposition de la commune de CHANAY les biens ci-après désignés dans les conditions suivantes :

#### Article 1 : Biens mis à disposition

L'EPF de l'Ain met à disposition de la commune de CHANAY, un tènement immobilier composé d'un bloc médical, de 3 villas et de plusieurs parcelles de terrain nu sis « Village de Chanay » à CHANAY situé sur les parcelles cadastrées Section AM n°105, 109, 110, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 99, 189, 191, 219, 308, 108 et 309 pour une superficie totale de 34 692 m<sup>2</sup>.

La Commune s'engage à prendre en charge la gestion et l'entretien de ce tènement et devra en assumer toutes les charges induites.

Il est rappelé que dans le cadre du portage foncier de ce tènement, la Commune s'engage à n'entreprendre aucuns travaux autres que ceux nécessaires à la préservation des biens mis à disposition, sauf à avoir recueilli l'accord express et préalable de l'EPF de l'Ain.

#### Article 2 : Loyer

Conformément à la convention de portage entre la commune de CHANAY et l'EPF de l'Ain et aux conditions générales d'intervention de l'Établissement visées dans son règlement intérieur, il est convenu que la présente mise à disposition est faite à titre gratuit.

#### Article 3 : Occupation

Une villa est actuellement occupée par un employé de la MGEN. Un nouveau bail devra être signé après la signature de l'acte de vente. Conformément à la convention de portage foncier, la commune percevra directement les loyers versés par les locataires à partir de la date de signature de l'acte d'acquisition par l'EPF de l'Ain. Elle assurera la gestion locative du bien.



Conformément à la convention de portage foncier, la Commune sera dépositaire des éventuels dépôts de garantie et sera expressément autorisée à percevoir directement lesdits dépôts de garantie au moment de l'acquisition du bien par l'EPF de l'Ain.

La commune fera le nécessaire auprès des services d'électricité, du gaz, de l'eau et autres afin de souscrire aux abonnements à son nom ou au nom des locataires en place. Elle vérifiera chaque année que son locataire a bien assuré le local.

#### Article 4 : Durée

La présente mise à disposition est consentie pour une durée égale à la durée de portage du bien par l'EPF de l'Ain.

#### Article 5 : Entrée en vigueur

La présente convention entrera en vigueur à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

#### Article 6 : Champ d'application de la convention

La Commune de CHANAY s'engage à entretenir et à sécuriser, à ses frais, le bien objet de la présente sous son entière responsabilité.

Lorsque le bien acquis est libre de toute occupation, la Commune est expressément autorisée à louer et percevoir directement les locations après autorisation expresse de l'EPF de l'Ain. La Commune assurera la complète gestion locative du bien mis à disposition.

#### Article 7 : Assurance – Responsabilité

La Commune répond, dans les conditions de droit commun, de tout dommage pouvant résulter de son fait ou de sa faute, de ceux de son personnel ou du matériel employé et fera son affaire personnelle de toute responsabilité qu'elle pourrait encourir et notamment celle qui serait fondée sur les dispositions des articles 1382 à 1384 du Code Civil à l'occasion de tout accident qui pourrait survenir pour quelque cause que ce soit.

Dans l'hypothèse d'un bien bâti, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain assurera ledit bien pour le compte de la Commune. Dès lors, cette dernière sera dispensée de souscrire un contrat d'assurance spécifique pour le bien, objet de la présente mise à disposition.

Fait en 2 exemplaires à Bourg-en-Bresse, le .....

Pour l'EPF de l'Ain,  
Monsieur Pierre MORRIER

Pour la Commune de CHANAY,  
Madame Elisabeth JEAMBENOIT